|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **АДМИНИСТРАЦИЯ****МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ****«Город Мирный»****МИРНИНСКОГО РАЙОНА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  | мирный (герб) 1 | **МИИРИНЭЙ ОРОЙУОНУН****«Мииринэй куорат»****МУНИЦИПАЛЬНАЙ ТЭРИЛЛИИ ДЬАhАЛТАТА****УУРААХ** |

от 15.10.2021 г. № 1178

**Об утверждении Положения о порядке сноса**

**многоквартирных домов и нежилых зданий,**

**строений, сооружений на территории МО «Город Мирный»**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», **городская Администрация постановляет:**

1. Утвердить Положение о порядке сноса многоквартирных домов и нежилых зданий, строений, сооружений на территории МО «Город Мирный» согласно Приложению к настоящему Постановлению.

2. Опубликовать настоящее Постановление в порядке, установленном Уставом МО «Город Мирный».

3. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего Постановления возложить на 1-го Заместителя Главы Администрации по ЖКХ, имущественным и земельным отношениям Медведь С.Ю.

**И.о. Главы города Ю.И. Син**

Приложение к Постановлению

городской Администрации

от 15.10.2021 № 1178

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке сноса многоквартирных домов и нежилых зданий,**

**строений, сооружений на территории МО «Город Мирный»**

1. **Общие положения**

1.1. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Постановлениями Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» и от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок сноса многоквартирных домов и нежилых зданий, строений, сооружений на территории МО «Город Мирный», кроме сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями (регламентируется отдельным нормативно-правовым актом городской Администрации).

1.3. Действие настоящего Положения распространяется на многоквартирные дома и нежилые здания, строения, сооружения, подлежащие сносу в соответствии с Постановлениями Администрации муниципального образования МО «Город Мирный» Мирнинского района РС(Я) (далее – городская Администрация) и (или) вступившими в законную силу решениями суда, в том числе:

- многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

- здания, строения, сооружения, признанные не соответствующими градостроительным нормам;

- здания, строения, сооружения, подлежащие сносу в связи с производственной необходимостью;

- здания, строения, сооружения в случае изъятия земельного участка у физических и юридических лиц для муниципальных нужд по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации;

- многоквартирные дома и иные здания, строения, сооружения, не соответствующие требованиям безопасности, в том числе не подлежащие восстановлению после пожара и иной чрезвычайной ситуации.

1.4. Основания для принятия вышеуказанных решений определяются и устанавливаются в соответствии с действующим законодательством на основании обращений собственника объекта капитального строительства, застройщика или технического заказчика, а также муниципальных учреждений и предприятий, имеющих на праве оперативного управления или хозяйственного ведения жилые (нежилые) помещения, строения, здания.

1.5. Источником финансирования работ по сносу объектов, являющихся муниципальной собственностью МО «Город Мирный», является бюджет МО «Город Мирный» и другие источники, не запрещенные законодательством.

1.6. Снос зданий, строений, сооружений, не являющихся объектами реестра муниципальной собственности МО «Город Мирный», осуществляется за счет средств собственников данных объектов и осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

1.7. В целях настоящего Положения используются следующие основные понятия:

1) многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством);

2) объект капитального строительства (далее – объекты) - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), расположенные на территории МО «Город Мирный», за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

3) снос объекта - ликвидация объекта путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

4) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

5) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29.07.2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

6) технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

7) управление архитектуры и градостроительства – уполномоченный орган в сфере градостроительной деятельности (структурное подразделение городской Администрации, уполномоченное на размещение в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности уведомлений о планируемом сносе объектов капитального строительства и уведомлений о завершении сноса объектов капитального строительства, а также на уведомление о таком размещении Управления государственного строительного и жилищного надзора Республики Саха (Якутия));

8) управление жилищной политики - уполномоченный орган в сфере жилищных взаимоотношений (структурное подразделение городской Администрации, уполномоченное управлять жилыми помещениями муниципального жилищного фонда на территории МО «Город Мирный»);

9) управление имущественных отношений - уполномоченный орган по управлению муниципальным имуществом (структурное подразделение Городской администрации, наделенное правом распоряжаться муниципальным имуществом (объектами и земельными участками) от имени и в интересах МО «Город Мирный»);

10) межведомственная комиссия - межведомственная комиссия, созданная Постановлением городской Администрации, по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом;

11) комиссия по переселению – межведомственная комиссия, созданная Постановлением городской Администрации, по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории МО «Город Мирный»;

12) муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» МО «Город Мирный» - уполномоченная организация по осуществлению управления городским хозяйством на территории МО «Город Мирный»;

13) городская жилищная комиссия – межведомственная комиссия, созданная Постановлением городской Администрации, по предоставлению жилых помещений по договору социальному найму и иным вопросам в сфере жилищных взаимоотношений. городской Администрации;

14) наниматель - гражданин, имеющий право проживания, пользования жилым помещением муниципального жилищного фонда по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством;

15) собственник - физическое или юридическое лицо, приобретшее право владения, пользования, распоряжения объектом, в т.ч. жилым помещением, по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;

16) балансодержатель - муниципальное казенное, бюджетное или автономное учреждение, муниципальное унитарное предприятие.

1.7. В целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик в соответствии с частями 9, 10 статьи 55.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации подает на бумажном носителе посредством личного обращения в городскую Администрацию по месту нахождения объекта капитального строительства, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в городскую Администрацию посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства утвержденной формы не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу объекта капитального строительства.

1.8. Не позднее семи рабочих дней после завершения сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик в соответствии с частью 12 статьи 55.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации подает на бумажном носителе посредством личного обращения в городскую Администрацию по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в соответствующий орган местного самоуправления посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства.

1.9. При осуществлении сноса многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также сноса нежилых зданий, строений и сооружений, находящихся в муниципальной собственности, техническим заказчиком является муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» МО «Город Мирный».

1.10. После получения уведомления о завершении сноса многоквартирных домов управление архитектуры и градостроительства направляет информацию о таком завершении в управление имущественных отношений для дальнейшей работы по снятию объектов капитального строительства с кадастрового учета.

**2. Снос жилых домов на основании изъятия земельного участка**

**для муниципальных нужд, в связи с признанием их аварийными**

**либо по иным основаниям согласно** **статям 56.2****,** **56.3**

**Земельного кодекса Российской Федерации**

**2.1. Порядок мероприятий по сносу многоквартирных домов,**

**признанных в установленном порядке аварийными**

**и подлежащими сносу**

2.1.1. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется межведомственной комиссией в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» и Положением о работе данной межведомственной комиссии, утвержденным Постановлением городской Администрации.

2.1.2. В целях осуществления сноса многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, управление жилищной политики после включения аварийного многоквартирного дома в действующие программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории МО «Город Мирный», а также на основании обращения застройщика, заключившего договор о развитии застроенной территории МО «Город Мирный»:

1) обеспечивает размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположены земельные участки, подлежащие изъятию;

2) формирует необходимые сведения по жителям, характеристикам дома, подлежащего сносу;

3) организует направление собственникам помещений в подлежащем сносу доме требований о его сносе в разумный срок, в соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) направляет перечень аварийных многоквартирных домов, подлежащих изъятию для муниципальных нужд, в сроки в соответствии с условиями соответствующих программ/этапа программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, договора о развитии застроенной территории МО «Город Мирный», в управление имущественных отношений;

5) определяет потребность в жилых помещениях для предоставления нанимателям, собственникам, а также в финансовых средствах для выплаты собственникам возмещения за изымаемое жилое помещение;

6) организует приобретение жилых помещений для предоставления нанимателям, собственникам в соответствии с требованиями законодательства, при реализации муниципальной подпрограммы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

7) обеспечивает предоставление нанимателям других жилых помещений, соответствующих требованиям законодательства, и заключение с ними договоров социального найма на прежних условиях;

8) согласовывает с собственниками вид, размер и сроки предоставления возмещения, освобождения и передачи жилых помещений;

9) организует совместно с правовым управлением принудительное переселение нанимателя в судебном порядке, в случае, если наниматель жилого помещения не согласен с предложенным вариантом жилого помещения;

10) организует совместно с правовым управлением подачу исков в суд для принудительного изъятия жилых помещений у собственников, если собственник жилого помещения не заключил соглашение об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения;

11) обеспечивает заключение с собственниками и исполнение соглашения о предоставлении либо выплаты возмещения за изымаемое жилое помещение на согласованных в добровольном или в судебном порядке условиях;

12) предоставляет уполномоченному органу по управлению муниципальным имуществом: документы для прекращения права оперативного управления, списания жилых помещений муниципального жилищного фонда, соглашения о предоставлении возмещения за изымаемую недвижимость;

13) оформляет погашение права собственности, других вещных прав на жилые помещения муниципального жилищного фонда, собственников в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия), и передает выписки из ЕГРН в управление имущественных отношений для внесения изменения в Реестр муниципальной собственности МО «Город Мирный»;

14) уведомляет арендаторов муниципального нежилого фонда, расположенного в жилых домах, о сносе;

15) оформляет в установленном порядке освобожденный земельный участок.

2.1.3. При определении очередности сноса многоквартирных аварийных домов, расселения жителей учитываются следующие критерии:

1) год признания дома аварийным и подлежащим сносу;

2) наличие решения межведомственной комиссии о признании аварийного жилого дома грозящим обрушению;

3) наличие вступивших в законную силу решений суда;

4) расположение дома в границах одного элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или смежных элементов планировочной структуры в случаях предстоящей плановой их застройки;

5) наличие обязательств застройщиков по расселению, сносу дома в рамках заключенных договоров;

6) необходимость оптимизации затрат на подготовку дома к отопительному сезону, на содержание частично освобожденных домов в зимний период;

7) наличие соответствующих по площади жилых помещений, способов возмещения для всех жителей дома, их согласие по одновременному освобождению дома для последующего его сноса.

2.1.4. Снос многоквартирных домов, не признанных в установленном порядке аварийными, и нежилых зданий, строений, сооружений осуществляется на основании и в соответствии с главой VII.1 «Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд» Земельного кодекса Российской Федерации.

**2.2. Порядок переселения нанимателей жилых помещений**

2.2.1. При сносе дома по основаниям, которые предусмотрены статьями 86, 87.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, нанимателям предоставляется жилое помещение по договору социального найма в соответствии со статьей 89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Жилые помещения по договору социального найма предоставляются в виде отдельных квартир.

2.2.2. При расселении из маломерных квартир, в случае отсутствия соответствующих жилых помещений городской жилищной комиссией может быть принято решение о предоставлении квартиры с превышением установленной нормы предоставления.

2.2.3. В случаях, когда общая площадь освобождаемого жилого помещения, приходящаяся на одного члена семьи нанимателя, превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, наниматель вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения в соответствии со ст. 81 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.4. Права и обязанности граждан-нанимателей при выселении и освобождении жилых помещений устанавливаются в соответствии с действующим жилищным законодательством.

2.2.5. При предоставлении жилого помещения взамен аварийного:

1) перед предоставлением другого жилого помещения граждане представляют в уполномоченный орган письменное обязательство совершеннолетних членов семьи об освобождении в установленный срок занимаемой жилой площади после получения жилого помещения по договору социального найма;

2) наниматели расторгают действующий договор социального найма, снимаются с регистрационного учета, заключают договор социального найма на предоставляемое взамен другое жилое помещение или договор временного проживания в случае несоответствия жилого помещения установленным требованиям;

3) жилое помещение, занимаемое по договорам социального найма, освобождается нанимателями и членами их семей не позднее чем через 10 календарных дней после подписания акта приема-передачи предоставляемого жилого помещения.

2.2.6. Дополнительные гарантии жилищных прав нанимателя, а также членов его семьи:

1) нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда, состоящим на учете в органе местного самоуправления в качестве граждан, нуждающихся в жилых помещениях, при объективной невозможности их вселения, проживания в предоставляемое жилое помещение, городской жилищной комиссией может быть предоставлено жилое помещение с площадью, превышающей учетную норму исходя из имеющихся возможностей;

2) нанимателям, освобождающим жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма и состоящим на учете в качестве граждан, нуждающихся в жилых помещениях, при их согласии жилищные условия улучшаются без учета даты признания их нуждающимися в жилых помещениях;

3) размер площади жилого помещения, предоставляемого при улучшении жилищных условий, должен быть не меньше учетной нормы площади жилого помещения, установленной в МО «Город Мирный». В результате улучшения жилищных условий граждане снимаются в установленном законом порядке с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

2.2.7. Если наниматель жилого помещения не согласен с условиями освобождения жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о варианте предоставляемого жилого помещения, городская Администрация, принявшая такое решение, может предъявить в суд иск о принудительном переселении в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.8. В случаях, когда решением межведомственной комиссии аварийный жилой дом признан грозящим обрушению, с учетом необходимости обеспечения безопасных условий проживания, исключения угрозы жизни и здоровью граждан наниматель жилого помещения и члены его семьи могут быть выселены в оперативные сроки на основании решения суда в принудительном порядке с предоставлением уполномоченным органом или организацией-застройщиком другого жилого помещения для временного проживания до согласования условий предоставления другого жилого помещения по договору социального найма.

2.2.9. После признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу не допускаются:

1) обмен указанных в решении жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности;

2) изменение договоров социального найма за исключением случаев, указанных в подпункте 3 настоящего раздела;

3) вселение в жилое помещение (жилой дом), занимаемое гражданином по договору социального найма, иных граждан в качестве членов его семьи допускается с согласия городской жилищной комиссии при условии соблюдения учетной нормы площади жилого помещения на одного человека, за исключением случаев вселения:

а) супруга, детей и родителей нанимателя, а также несовершеннолетних детей граждан, проживающих по договорам социального найма;

б) граждан, за которыми сохраняется право пользования данным жилым помещением (жилым домом);

в) граждан, за которыми признано право пользования жилым помещением (жилым домом) на основании решения суда, вступившего в законную силу.

При этом вселение граждан в качестве членов семьи оформляется внесением соответствующих изменений в договоры социального найма.

2.2.10. При предоставлении гражданам жилых помещений не подлежат удовлетворению требования:

- о предоставлении жилого помещения в определенной квартире, на определенном этаже, в определенном доме и в определенной части территории МО «Город Мирный»;

- о предоставлении жилого помещения, большего по размерам ранее занимаемого жилого помещения;

- о предоставлении раздельного жилья (двух и более жилых помещений) членам семьи с целью их расселения.

**2.3. Порядок переселения собственников жилых помещений**

2.3.1. В рамках реализации республиканской адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, финансируемой с участием средств государственного бюджета Республики Саха (Якутия), Фонда содействия реформированию ЖКХ, а также в случаях изъятия у собственника(ов) жилого помещения, являющегося для них единственным, по соглашению сторон собственнику(ам) жилого помещения может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение, в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (заключается соглашения о предоставлении возмещения за изымаемое жилое помещение).

2.3.2. По соглашению сторон городская Администрация вправе предоставить собственнику(ам) жилое помещение с меньшей площадью в зависимости от размера возмещения за изымаемое жилое помещение или большей площадью, в случае расселения из маломерного жилого помещения. Для этих целей уполномоченный орган в сфере жилищных взаимоотношений:

- информирует собственников жилых помещений о возможности получить жилое помещение с равноценной стоимостью;

- обеспечивает в установленном порядке согласование с собственниками величины разницы между стоимостью предоставляемых жилых помещений и размером возмещения за изымаемые жилые помещения, которая должна быть оплачена собственниками изымаемых жилых помещений, со сроком оплаты до 5 (пяти) лет.

По уважительным причинам, подтверждаемым соответствующими документами, указанный срок может быть продлен на период до 10 лет на основании решения Уполномоченной комиссии.

К уважительным причинам относятся обстоятельства, приведшие к существенному снижению совокупного ежемесячного дохода семьи (собственника) в соотношении к установленной величине прожиточного минимума на момент рассмотрения вопроса об отсрочке выплаты разницы стоимости, а именно:

- потеря работы по независящим от собственника причинам (сокращение штатов, ликвидация предприятия и пр.);

- утрата работоспособности вследствие инвалидности;

- потеря кормильца, на иждивении которого находились нетрудоспособные члены его семьи.

2.3.3. В случае, если собственником жилого помещения является юридическое лицо, кроме случаев нахождения жилого помещения в государственной собственности или другого муниципального образования, компенсация за изымаемое жилое помещение осуществляется только путем выплаты возмещения.

2.3.4. Если стоимость предоставляемого жилого помещения выше размера возмещения изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника. При этом стоимость предоставляемого жилого помещения определяется в зависимости от основания возникновения права собственности в соответствии со стоимостью приобретения, указанной в договоре (муниципальном контракте), заключенном с застройщиком, продавцом или в случае безвозмездной передачи в муниципальную собственность - согласно отчету об оценке его стоимости.

2.3.5. По соглашению сторон городская Администрация вправе на основании заявления от собственника(ов) предоставить взамен аварийного другое жилое помещение по договору социального найма в соответствии с [пунктом 3.5](#Par91) настоящего Постановления.

2.3.6. Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения, размером возмещения либо с ним не достигнуто соглашение о предоставлении возмещения, орган местного самоуправления принявший такое решение, может предъявить в суд иск о принудительном изъятии недвижимости. Расходы о назначении судебной экспертизы об определении рыночной стоимости размера возмещения за изымаемый объект недвижимости, в том числе об определении рыночной стоимости предоставляемого объекта недвижимости несет сторона, подавшая ходатайство о назначении судебной экспертизы.

**2.4. Порядок определения размера возмещения**

**за изымаемое жилое помещение**

2.4.1. Комиссия по переселению на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости и предоставленных собственниками, подтверждающих документов о понесенных расходах, определяет размер возмещения за изымаемое жилое помещение, в рамках реализации соответствующих программ/этапа программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, договора о развитии застроенной территории МО «Город Мирный».

2.4.2. Размер возмещения за изымаемое жилое помещение определяется согласно части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4.3. Перечень возмещаемых собственнику затрат, связанных с изъятием жилого помещения, при предоставлении собственником подтверждающих документов:

1) расходы на определение стоимости объекта оценки;

2) расходы собственника на временное пользование иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения);

3) расходы собственника на переезд, в предоставляемое жилое помещение;

4) расходы собственника, связанные с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него;

5) расходы собственника на оформление права собственности на другое жилое помещение.

2.4.4. По результатам рассмотрения комиссия по переселению принимает решение:

1) предложить заключить соглашение о возмещении за изымаемое жилое помещение путем выплаты возмещения;

2) предложить жилое помещение в собственность по соглашению в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Предложить согласовать сумму возмещения и заключить соглашение с собственником о предоставлении жилого помещения с доплатой;

3) о предоставлении меры социальной поддержки, в виде предоставления заявителю(ям) жилого помещения по договору социального найма.

2.4.5. Сумма доплаты за разницу между стоимостью жилого помещения, предоставляемого при переселении из аварийного жилищного фонда МО «Город Мирный» и стоимостью жилого помещения, подлежащего изъятию для муниципальных нужд, подлежит оплате на расчетный счет исполнителя соответствующих программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

**2.5. Порядок освобождения граждан от оплаты за разницу между стоимостью жилого помещения, предоставляемого при переселении из аварийного жилищного фонда МО «Город Мирный» и стоимостью жилого помещения, подлежащего изъятию для муниципальных нужд**

2.5.1. Право на освобождение от оплаты за разницу между стоимостью жилого помещения, предоставляемого при переселении из аварийного жилищного фонда МО «Город Мирный» и стоимостью жилого помещения, подлежащего изъятию для муниципальных нужд (далее по тексту - доплата за разницу стоимости жилых помещений) имеют граждане:

1) собственники жилого помещения в аварийном многоквартирном доме при условии, если оно является единственным для проживания на момент включения многоквартирного дома в действующие программы и предоставления указанной меры социальной поддержки;

2) собственники жилого помещения в аварийном многоквартирном доме, признанные в установленном порядке малоимущими и принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

3) собственники жилого помещения в аварийном многоквартирном доме при условии, что являются пенсионерами, инвалидами, не имеющими иных доходов кроме пенсии, в том числе постоянно проживающий совместно с ним член его семьи является пенсионером, инвалидом, максимальный размер дохода собственника жилого помещения и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи не может превышать размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории МО «Город Мирный».

2.5.2. Условиями реализации права на освобождение от доплаты за разницу стоимости жилых помещений при расселении являются:

1) отсутствие у собственников жилых помещений в многоквартирных аварийных домах и членов их семьи иных жилых помещений на праве собственности или ином праве;

2) право собственности на жилое помещение в аварийном многоквартирном доме возникло до признания его в установленном законом порядке аварийным и подлежащем сносу или реконструкции.

2.5.3. Для рассмотрения возможности освобождения собственника жилого помещения в аварийном доме от доплаты за разницу стоимости жилых помещений, при расселении аварийного многоквартирного дома, собственники, подают в управление жилищной политики заявление об освобождении от оплаты за разницу стоимости жилых помещений и предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

Собственники, указанные в [подпункте 3 пункта 2.5.1](#Par95) настоящего Положения, представляют дополнительно документы, необходимые для рассмотрения заявления:

1) документ, удостоверяющий личность собственника;

2) документы, подтверждающие право представителя действовать от имени собственника (если от имени собственника действует его представитель) (доверенность на осуществление действий от имени заявителя, оформленная в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, или нотариально заверенная копия такой доверенности в случае, если от имени заявителя действует его представитель по доверенности);

3) справка из организации, осуществляющей государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним до 31 января 1998 года, о наличии (отсутствии) у заявителя и членов его семьи жилого помещения;

4) документ, подтверждающий размер доходов собственника и членов его семьи, полученных за три года, предшествующих году обращения: справка о доходах заявителя и членов его семьи (форма 2-НДФЛ), подлежащих налогообложению, и (или) копии налоговых деклараций, полученных в соответствующем налоговом периоде;

5) документы, подтверждающие состав семьи (документы, удостоверяющие личность, подтверждающие регистрацию по месту жительства, свидетельства о государственной регистрации актов гражданского состояния: о рождении несовершеннолетних членов семьи, о браке (расторжении брака), перемене имени, решения судов о признании членом семьи);

6) согласие органа опеки и попечительства на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену жилого помещения в аварийном многоквартирном доме в установленных законом случаях;

7) сведения о находящихся в собственности заявителя и членов его семьи транспортных средствах, относящихся в соответствии с законодательством Российской Федерации к объекту налогообложения транспортным налогом;

8) выписка из лицевого счета в отношении жилого помещения в аварийном доме;

9) выписка из лицевого счета по месту жительства собственника (при отсутствии регистрации собственника по месту жительства в жилом помещении в аварийном доме);

10) документы, подтверждающие согласие сособственников, не имеющих права на предоставление меры социальной поддержки, на оплату разницы между стоимостью доли в праве собственности на предоставляемое жилое помещение и стоимостью доли в праве собственности на жилое помещение в аварийном доме;

11) согласие на обработку персональных данных собственника и членов семьи собственника или их законных представителей;

Одновременно с копиями вышеперечисленных документов заявитель при личном обращении представляет их подлинники. Копии после сличения с подлинниками документов заверяются специалистом и приобщаются к материалам дела.

В порядке межведомственного информационного взаимодействия управление жилищной политики запрашивает следующие документы (информацию), если такие документы не были представлены заявителем:

- справка, подтверждающая постановку граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости на жилое помещение в аварийном доме;

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшуюся) у него объекты недвижимого имущества на территории Российской Федерации (в отношении собственника);

- сведения о доходах в виде пенсии по государственному пенсионному обеспечению и (или) трудовой пенсии;

- сведения о размере социальных выплат из бюджетов всех уровней и других источников;

- справка о социальных выплатах (отсутствии выплат) безработным гражданам.

2.5.4. Заявления рассматривает комиссия по переселению, в срок не превышающий 30 дней со дня следующего за днем регистрации заявления и предоставления собственником необходимых документов в полном объеме.

По результатам рассмотрения заявления со всеми необходимыми документами комиссия по переселению принимает решение:

1) о предоставлении меры социальной поддержки, в виде предоставления заявителю(ям) жилого помещения по договору социального найма;

2) об отказе в предоставлении меры социальной поддержки.

2.5.5. Решение комиссии оформляется протоколом, на основании которого издается соответствующий муниципальный правовой акт.

О мотивированном отказе в предоставлении меры социальной поддержки комиссия по переселению уведомляет собственника в письменной форме в течение 5 рабочих дней со дня, следующего за днем утверждения соответствующего решения комиссии по переселению.

**3. Порядок сноса нежилых зданий, строений,**

**сооружений, находящихся в муниципальной собственности**

**МО «Город Мирный»**

3.1. Снос объектов, не соответствующих градостроительным нормам, осуществляется только в исключительных случаях, когда их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, и отсутствует возможность приведения вида разрешенного использования данных объектов в соответствие требованиям, установленным градостроительным регламентом.

3.2. Балансодержатели на основании принятого ими решения о сносе здания, строения, сооружения в связи с производственной необходимостью или в случае признания их не соответствующими градостроительным нормам организуют выполнение работ по сносу в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

3.3. Балансодержатели формируют и обеспечивают утверждение плана мероприятий по сносу объектов до принятия бюджета на очередной финансовый год, определяют потребность в финансовых средствах, источники и сроки их финансирования.

3.4. Балансодержатели выполняют функции заказчика по обеспечению разработки проектно-сметной документации и выполнению работ по сносу зданий, строений, сооружений.

3.5. Снос нежилых зданий, строений, сооружений, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется балансодержателями, имущество которых закреплено на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, с согласия городской Администрации.

3.6. Для получения согласования балансодержатель представляет в городскую Администрацию документы, предусмотренные Положением о распоряжении и управлении имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия), утвержденным решением городского Совета от 18.04.2013 № III–5-5.

3.7. По итогам рассмотрения городская Администрация выдает балансодержателю письменное согласие на снос нежилого здания, строения, сооружения.

3.8. После получения согласия балансодержатель проводит аукцион (конкурс) на право заключения договора на выполнение работ по сносу зданий, строений, сооружений со следующими необходимыми требованиями к лицу, осуществляющему снос:

- установка ограждения строительной площадки;

- перенос (при необходимости) светильников наружного освещения;

- отключение вводов водопровода, теплосети, газа, канализации, кабельной и воздушной линий электропередач, линий телефонной связи и других коммуникаций (при согласовании и совместном решении данных вопросов с эксплуатирующими организациями);

- уборка (вывоз) строительного мусора.

3.9. По итогам сноса здания, строения, сооружения балансодержателем представляются акты обследования, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости на бумажном носителе в 1 экземпляре и электронном носителе.

3.10. Для прекращения права оперативного управления или хозяйственного ведения балансодержатель обращается в городскую Администрацию с ходатайством о прекращении права оперативного управления или хозяйственного ведения.

3.11. Городская Администрация подготавливает проект Постановления о прекращении права оперативного управления или хозяйственного ведения (списание).

3.12. После получения актов обследования, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости на бумажном носителе в 1 экземпляре и электронном носителе городская Администрация обращается в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) с заявлением о государственной регистрации прекращения права оперативного управления или хозяйственного ведения и муниципальной собственности МО «Город Мирный».

3.13. После погашения записи о праве муниципальной собственности, праве оперативного управления или хозяйственного ведения вносятся изменения в Реестр муниципальной собственности МО «Город Мирный».

**4. Меры предосторожности при сносе**

**многоквартирных домов и нежилых зданий, строений, сооружений**

**или реконструкции путем сноса их частей**

4.1. Снос многоквартирных домов и нежилых зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с проектом организации работ по сносу объекта капитального строительства, подготавливаемым с учетом требований статьи 55.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.2. Запрещается снос многоквартирных домов и нежилых зданий, строений, сооружений до их отключения от сетей инженерно-технического обеспечения (сети газо, водо-, тепло-, электроснабжения, водоотведения, телефонной и радиосвязи, других коммуникаций) в соответствии с условиями отключения объектов капитального строительства от таких сетей, выданными организациями, осуществляющими их эксплуатацию, а также до вывода данных объектов капитального строительства из эксплуатации в случае, если это предусмотрено федеральными законами.

При этом организацией, производящей снос многоквартирных домов, нежилых зданий, строений, сооружений, должны быть приняты меры к нормальному инженерному обеспечению остающихся зданий и сооружений, если они были связаны со сносимыми или реконструируемыми объектами капитального строительства.

4.3. Во избежание повреждения подземных сооружений организация, ответственная за снос многоквартирных домов и нежилых зданий, строений, сооружений, обязана не позднее чем за 7 календарных дней до начала работ по сносу вызвать представителей эксплуатационных организаций, установить с ними точное расположение кабелей и трубопроводов, принять необходимые меры к их сохранности и, при необходимости, предусмотреть комплекс работ по выносу коммуникаций.

4.4. Организации, эксплуатирующие инженерные сети и сооружения обязаны обеспечить явку своих ответственных представителей к месту сноса объектов капитального строительства, дать исчерпывающие указания в письменном виде об условиях сохранности и отключения коммуникаций и в течение 7-дневного срока произвести их отключение. Вынос коммуникаций производится за счет средств застройщика или технического заказчика.

4.5. Отключение подземных коммуникаций и работы, связанные с разрытием в связи со сносом (реконструкцией) объектов капитального строительства, производятся строительной (ремонтной) организацией в соответствии с проектом организации работ по сносу объектов капитального строительства и их частей.

 4.6. Любые работы в охранных зонах инженерных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

В охранных зонах подземных сооружений (газопроводов, водонесущих коммуникаций, кабельных линий и др.) запрещается:

- постройка постоянных и временных строений: гаражей, павильонов, сараев, складских и других аналогичных помещений;

- посадка деревьев, кустарников и организация детских, спортивных и игровых площадок;

- складирование строительных материалов и конструкций, грунта, мусора, снега и др.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_